

## Focus Casa

## Il mercato dei finanziamenti



## Migliori offerte di mutuo

| Tasso Variabile |       |       |       |  | Tasso Fisso |       |       |       |  | Tasso Variabile con CAP |       |       |           |       |
|-----------------|-------|-------|-------|--|-------------|-------|-------|-------|--|-------------------------|-------|-------|-----------|-------|
| Durata          | Tasso | Rata  | ISC*  |  | Durata      | Tasso | Rata  | ISC*  |  | Durata                  | Tasso | Rata  | Tasso Max | ISC*  |
| 10 anni         | 0,21% | € 842 | 0,53% |  | 10 anni     | 0,60% | € 859 | 0,94% |  | 10 anni                 | 0,40% | € 850 | 2,20%     | 0,84% |
| 15 anni         | 0,31% | € 569 | 0,56% |  | 15 anni     | 0,70% | € 585 | 0,87% |  | 15 anni                 | 0,57% | € 580 | 2,37%     | 0,90% |
| 20 anni         | 0,46% | € 436 | 0,67% |  | 20 anni     | 0,80% | € 451 | 0,99% |  | 20 anni                 | 0,63% | € 444 | 2,73%     | 0,90% |
| 25 anni         | 0,35% | € 348 | 0,65% |  | 25 anni     | 1,00% | € 377 | 1,15% |  | 25 anni                 | 0,86% | € 370 | 5,10%     | 1,05% |
| 30 anni         | 0,35% | € 293 | 0,63% |  | 30 anni     | 1,10% | € 326 | 1,23% |  | 30 anni                 | 0,90% | € 317 | 3,30%     | 1,04% |
| 35 anni         | 1,16% | € 290 | 1,27% |  |             |       |       |       |  |                         |       |       |           |       |
| 40 anni         | 1,16% | € 260 | 1,25% |  |             |       |       |       |  |                         |       |       |           |       |

\* Indice Sintetico di Costo

Profilo cliente: impiegato, 35 anni, residente a Milano, mutuo acquisto prima casa, importo mutuo richiesto: € 100.000, valore immobile: € 200.000, rata mensile

Rilevazioni il 5 novembre 2019

# Casa, sfida dei tassi Fra il fisso (basso) e la nuova surroga

**Credito facile.** Il taglio del costo del denaro ha rilanciato il dilemma sulla scelta: cresce così l'opportunità di finanziare nuovi acquisti con importi sempre più alti

SIMONE CASIRAGHI

Torna la sfida tasso fra tasso fisso e tasso variabile. E in mezzo, ora, a scompaginare un poco le carte si ripresenta anche la possibilità di confrontarsi con la surroga. Ci sono contribuenti già alla seconda terza surroga: d'altronde è un'operazione completamente gratuita per legge, nessun costo è previsto per l'estinzione anticipata del mutuo fatto con la vecchia banca, è gratis il trasferimento e persino il notaio, incombenze tutte a carico della nuova banca.

Comunque chi ha un mutuo variabile potrà continuare a godere delle condizioni estremamente favorevoli del mercato per un periodo ancora più lungo. Chi invece ha un mutuo a tasso fisso potrebbe approfittare di una nuova finestra per surrogare il proprio finanziamento e ridurre così il peso degli interessi.

Un esempio: guardando ai tassi attuali, chi ha sottoscritto un mutuo a gennaio 2019, sur-

rogandolo oggi potrebbe risparmiare fino a 500 euro l'anno di interessi.

## La nuova sfida sui costi

Intanto, ha perso ancora un centesimo di punto a ottobre il tasso medio variabile, ora allo 0,85% (0,86% a settembre), mentre recupera leggermente il tasso medio fisso dopo i minimi raggiunti sulla fine dell'estate e si stabilisce all'1,34% (era

1,27% a settembre). Questi sono i valori medi di mercato. I minimi assoluti sono ben più bassi, come lo 0,34% e lo 0,80% per un mutuo ventennale, rispettivamente a tasso variabile e fisso.

Una nuova sfida, quindi. Ma fino a un certo punto, perché i nuovi minimi dei tassi hanno esteso la possibilità e nuovi vantaggi verso la surroga anche a chi, fino a pochi mesi fa, gode-

va già di un mutuo a tasso contenuto e a coloro che finora avevano giustamente tenuto il mutuo originario a tasso variabile.

Così il mercato dei prestiti ipotecari è tornato a "surriscaldarsi" tanto che la nuova fotografia dell'ultima indagine elaborata dal sito specializzato mutonline.it ora indica nel 90% i mutui sottoscritti con tasso fisso, con una erogazione di importi più alti e, ovviamente, mercato inondato da una nuova richiesta di surroga.

Sono questi, quindi, i tre pilastri della nuova situazione dopo l'ultima manovra di taglio ulteriore dei tassi da parte della Bce. E da questo nuovo quadro emerge il dato più evidente: tasso fisso mai sottoscritto così in alto, oltre 9 mutui su 10, sia per quelli richiesti (93,1%) che per quelli effettivamente erogati (91,5%).

## Un impegno più lungo

Il motivo principale di questo corsa resta prevalentemente ancorato a quanto si apre come prospettiva eventuale di un rialzo (ulteriori tagli almeno nel medio periodo non sono annunciati) e comunque ciò che giustifica il livello basso dei tassi fissi è indicato nelle durate medie che mantengono uno scarto minimo nei confronti dei tassi variabili. Chi si impegna per un periodo lungo, quindi, è certamente più propenso ad approfittare del tasso fisso e garantirsi una certa sicurezza sul fronte del proprio "debito".

Intanto corrono anche le surroghe. Nel quarto trimestre dell'anno oltre 7 richieste di mutui su 10 sono per surroga (70,8%, quando a inizio anno era ferma al 38,3%), mentre dalla parte delle erogazioni si tratta della metà dei finanziamenti concessi (51,7% contro il 41,1% del primo trimestre).

Per nuove contrattazioni è

## La fotografia



## Le nuove surroghe

### In crescita le contrattazioni

Oltre 9 mutui su 10 sono a tasso fisso, sia quelli richiesti (93,1%) che quelli erogati (91,5%). Un risultato senza precedenti giustificato dal livello basso dei tassi fissi che sulle durate medie mantengono uno scarto minimo nei confronti dei tassi variabili.



## Importi più alti

### Cresce il costo da finanziare

Mutui a tasso fisso oltre il 90%, importi più alti e nuova ondata di surroghe: si potrebbe riassumere così in estrema sintesi l'analisi del mercato dei mutui dell'ultimo trimestre dell'anno.



## Il confronto

### Ancora meglio il «fisso»

Perde un centesimo ancora di punto il tasso medio variabile, allo 0,85% (0,86% a settembre), mentre recupera leggermente il tasso medio fisso dopo i minimi raggiunti sulla fine dell'estate e si stabilisce all'1,34% (era 1,27% a settembre).

quindi ancora il momento buono, così come per ripensarci o per accaparrarsi un finanziamento nuovo con tassi anche molto più convenienti. La scelta però dipende molto da quanti anni ha già il vecchio mutuo. Il differenziale tra tassi fissi e variabili, ormai ridotto a pochi decimi di punto, fa diventare il tasso fisso una vera e propria garanzia di mutuo a basso costo per la sua intera durata residua, per quanto lunga essa possa essere.

Questa nuova fase mette in evidenza anche un nuovo fenomeno: importi richiesti più alti. Si approfitta quindi del momento favorevole per realizzare i progetti in grande e chiedere somme che ora partono da 143.500 euro, l'importo medio, contro i 130.000 euro del primo trimestre. Il record più rimarcato sul fronte delle erogazioni è risultato nel mese di ottobre a quota 140.100 euro (era 127.432 euro nel primo trimestre dell'anno).

## Meglio una casa più costosa

Novità anche nella durata dei mutui: la più gettonata è 20 anni, erogata con rispettivamente il 35,5% e il 37,1% del campione. E questo perché anche l'ammortamento di un mutuo influisce sul suo costo. Così come finanziare entro il 50% del valore di un immobile consente di ottenere i tassi alle condizioni migliori, ma comporta anche che si disponga di un gruzzolo iniziale per finanziare l'acquisto.

Buona parte dei piccoli risparmiatori risultano comunque ben lontani da questa percentuale, e richiedono principalmente dal 70 all'80% del valore dell'acquisto (28,2%). Anche gli istituti di credito finanziario prevalentemente la stessa percentuale, e nella stessa misura (28,1%).

20

GLI ANNI DEL PRESTITO

È la durata più richiesta ed erogata sui nuovi prestiti

80%

LA CASA DA PAGARE

Richieste più alte per coprire il nuovo valore dell'acquisto



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline.it** confronta le offerte di mutuo di 41 banche.  
**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per  
la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** »

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.